



KORRALDUS

27. detsember 2022 nr 1-17/22/2791

Isikliku kasutusõiguse seadmine Sarapuu tn 9 kinnisasjale

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Elektrilevi OÜ esitas Maa-ametile 19.12.2022 taotluse nr JV-MAA-1/5864 isikliku kasutusõiguse seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks riigile kuuluvale Harju maakonnas Saku vallas Saku alevikus asuvale Sarapuu tn 9 kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 5922650, katastritunnus 71801:001:1771, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV67712, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 61 060 m²). Sarapuu tn 9 kinnisasja valitsejaks on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet.

Isiklikku kasutusõigust taotletakse Stromtec OÜ töö nr 22-119 “Kuukinga, Kaselille ja Pajulille kinnistute liitumine elektrivõrguga, Üksnurme küla, Saku vald, Harju maakond. LR7039” elluviimiseks. Projekti kohaselt on Sarapuu tn 9 kinnisasjale kavandatud rajada 0,4 kV maakaabelliin (edaspidi *tehnorajatis*). Tehnorajatisega koormatava ala pindala Sarapuu tn 9 kinnisasjal on 782 m². Maa-amet nõustus 14.12.2022 kirjaga nr 6-3/22/21213-2 tööprojekti lahendusega.

Maakatastri andmete kohaselt jääb projekteeritud tehnorajatis elektripaigaldise kaitsevööndisse. Kitsenduste alal tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega. Sarapuu tn 9 kinnisasja kinnistusregistriosa nr 5922650 III jakku on 27.12.2021 sisse kantud (muudetud 19.10.2022) tähtajatu reaalservituut kinnistute nr 10824702, 22240350, 22240450 igakordsete omanike kasuks.

2. ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 17 lõike 1 punkti 3 kohaselt võib anda riigivara kasutamiseks otsustuskorras avalikku enampakkumist või valikpakkumist korraldamata. RVS § 19 lõike 1 alusel otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja. Keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 volitati Maa-ameti peadirektorit esindama Keskkonnaministeeriumi kui kinnisasja omanikku Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevate kinnisasjade, mille valitseja volitatud asutus on Maa-amet, koormamisel servituutidega juhul, kui kasutamiseks andmiseks ei ole vaja Vabariigi Valitsuse nõusolekut, sh otsustama servituutide seadmise, muutmise ja lõpetamise ning koormatava kinnisasja kasuks asjaõiguste seadmise. Tulenevalt RVS § 19 lõikest 5 ei ole Vabariigi Valitsuse nõusolekut vaja juhul, kui kinnisasja kasutamine on seotud tehnovõrgu või -rajatisega.

Asjaõigusseaduse (edaspidi *AÕS*) § 225 lõike 1 kohaselt koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

AÕS § 158¹ lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanik kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks.

Tulenevalt AÕS § 158¹ lõikest 1¹ on tehnovõrk või -rajatis ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laienevad elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustused. Majandustegevuse registri andmetel on Elektrilevi OÜ-le väljastatud tegevusluba nr ELJ000008 võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu.

Isikliku kasutusõiguse seadmisel tuleb riigivara valitsejal juhinduda RVS-is sätestatust. RVS § 18 lõige 2 punkti 4 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta, kui vara on vajalik eraõiguslikule juriidilisele isikule avaliku ülesande täitmiseks, mis tuleneb seadusest või halduslepingust. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 15⁵ lõike 6 punkti 1 kohaselt ei ole seadusjärgse talumiskohustuse eest riigil kinnisasja omanikuna õigus talumistasu nõuda. Tulenevalt eeltoodust ja arvestades asjaolu, et rajatav tehnovõrk maa senist kasutust oluliselt ei piira, siis käesoleval juhul avalikes huvides rajatava tehnorajatise korral riik tasu ei määra.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajaliselt või tähtajatult. Antud juhul ei ole tehnorajatise püsimise aega kinnisasjal kasutusõiguse seadmise hetkel võimalik määratlada, mistõttu ei ole põhjendatud anda riigivara kasutamiseks tähtajaliselt.

RVS § 63 lõikes 1 sätestatu kohaselt on riigivara valitseja kohustatud sätestama kasutuslepingus tingimuse, mille alusel riigivara kasutamiseks andmisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub kasutamiseõiguse omandaja. Seega tuleb nimetatud tingimus kehtestada ühe kasutusõiguse andmise tingimusena.

Kuivõrd tegemist on avalikes huvides vajaliku tehnorajatisega, siis on põhjendatud ja otstarbekas tasuta tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmine Sarapuu tn 9 kinnisasjale Elektrilevi OÜ kasuks.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes RVS § 14 lõikest 2, § 17 lõike 1 punktist 3, § 18 lõike 2 punktist 4, § 18 lõikest 3, § 19 lõikest 5, § 20 lõigetest 1 ja 2, § 21 lõike 1 punktidest 1, 3, 4, 5, 8, § 23 lõikest 1, § 26 lõigetest 1, 3 ja 4, § 63 lõikest 1 ning AÕS § 158¹ lõigetest 1 ja 1¹, § 225 lõikest 1, AÕSRS § 15⁵ lõike 6 punktist 1 ja kooskõlas maakatastriseaduse § 19¹ lõikega 2 ning keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 "Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord" ning keskkonnaministri 05.03.2019 käskkirjaga nr 1-2/19/198 otsustan:

- 3.1. seada Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857, Veskiposti tn 2, Tallinn 10138) kasuks isiklik kasutusõigus tehnorajatise rajamiseks Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevale Harju maakonnas Saku vallas Saku alevikus asuvale Sarapuu tn 9 kinnisasjale (kinnistu registriora nr 5922650, katastritunnus 71801:001:1771, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV67712, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 61 060 m²), koormatava ala pindalaga 782 m², mille asukoht on näidatud korralduse lisadeks olevatel asendiplaanidel (lisa 1 ja lisa 2);
- 3.2. isikliku kasutusõiguse sisuks on punktis 3.1 nimetatud kinnisasja kasutamine kasutusala ulatuses 0,4 kV maakaabelliini rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud tehnorajatise ehitamise, majandamise, remontimise,

korrashoiu ja hooldamisega käesolevas korralduses ja isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimustel;

- 3.3. punktis 3.1 nimetatud kinnisasjale seatakse isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks järgmistel tingimustel:
- 3.3.1. isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;
- 3.3.2. käesoleval juhul avalikes huvides rajatava tehnorajatise korral riik tasu ei määra. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele;
- 3.3.3. kasutusalala otsene valdus, sealhulgas tehnorajatise omaniku õigus tehnorajatise rajamiseks, omamiseks, valdamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks, loetakse tehnorajatise omanikule üle antuks notariaalse lepingu sõlmimisega;
- 3.3.4. tehnorajatise ehitus- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub tehnorajatise omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud ning arvestama koormataval kinnisasjal kehtivate kitsendustega;
- 3.3.5. riigi omandis oleval maal kasvava metsa raadamiseks kasutusõiguse alas tuleb sõlmida leping Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 3.3.6. tehnorajatise omanik kohustub kasutusõiguse kehtivusaja jooksul tehnorajatisega seotud tööde järgselt tagama kinnistu heakorra taastamise omal kulul;
- 3.3.7. tehnorajatise omanik kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnistut, kus asub käesolevale korraldusele lisatud skeemidel näidatud tehnorajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
- 3.3.8. tehnorajatise omanik kohustub koormatava kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
- 3.3.9. tehnorajatise omanik kohustub esitama tehnorajatise andmed maakatastrile 90 päeva jooksul kitsenduse tekkimisest;
- 3.3.10. lepingus sätestatakse tingimus, et isikliku kasutusõiguse seadmise seotud notaritasu ja riigilõivu kulud tasub kasutusõiguse omandaja.
- 3.4. Isikliku kasutusõiguse seadmise leping tuleb sõlmida kuue kuu jooksul arvates käesoleva korralduse andmisest. Lepingu sõlmimise riigi nimel ning asjaõigusliku kokkuleppe kandmise kinnistusraamatusse korraldab Maa-amet.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käesoleva korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa-ametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Saata: Elektrilevi OÜ, Riigimetsa Majandamise Keskus (rmk@rmk.ee)